



VILLE D'ORGON

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL 02 avril 2025

L'an deux mil Vingt-cinq, le deux avril à vingt heures, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. le Maire.

La séance a été publique.

Etaient présents : Mmes et MM. PORTAL S. CLARETON A. BRONDINO A. PESTIAUX N. KUHN E. DEVOUX J.-L. BRANCHU J. THURIN G. LARELLE K. ZUCHELLI P. M. GAUDIN L. SOUAIFI R.

Absents et excusés : Mmes et MM. DEVOUX S. THOMAS N. MICHEL L. ESTELLON M.-F. RIEUX R. MAZELI S.

Procuration : Mmes et MM. MICHEL L. à KUHN E. DEVOUX S. à DEVOUX J.-L. RIEUX R. à CLARETON A. THOMAS N. à BRANCHU J. MAZELI S. à PORTAL S. ESTELLON M.-F. à BRONDINO A.

Secrétaire de séance : M. Jean-Louis DEVOUX

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 18

Nombre de votants en nombre de présents et représentés : 18

Nombre de votants en nombre de présents : 12

Monsieur le Maire précise que le quorum est atteint.

ORDRE DU JOUR

- 1- **Approbation du procès-verbal** du Conseil Municipal du 24 mars 2025 (PJ)
- 2- **Désignation du secrétaire de séance**
- 3- **Urbanisme** :
 - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 4- **PNRA** :
 - Candidature pour le projet d'Atlas de la Biodiversité Communale

1- Approbation du compte rendu du procès-verbal du 24 mars 2025

M. le Maire procède au vote du Conseil Municipal : ***adopté à l'unanimité***

2- Désignation d'un secrétaire de séance

M. Jean-Louis DEVOUX est désigné secrétaire de séance.

Aucune observation n'étant formulée, il est procédé au vote : adopté à l'unanimité.

3-1 URBANISME : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de l'élaboration du PLU

Délibération 020_2025 : Débat sur le PADD dans le cadre de l'élaboration du PLU

Il est rappelé aux élus que le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 28 janvier 2010.

Le PADD avait fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 17 mai 2017.

Au regard des évolutions apportées à la réflexion de l'urbanisme sur la commune et des nouveaux membres du Conseil Municipal élus en 2020, il a été décidé d'organiser un nouveau débat sur les orientations du PADD.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'article L151-5 du Code de l'urbanisme stipule que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'un PLU définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports, et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Monsieur le Maire introduit le propos et présente les orientations générales du projet de PADD :

Le PADD est le document central du PLU, servant de base à la rédaction du zonage et du règlement. C'est un document qui se veut synthétique et qui présente la vision politique de la commune sur les 10/15 ans à venir en matière d'urbanisme et d'aménagement. Ce document permet de se projeter dans l'aménagement de la commune sur plusieurs années.

Le débat sur le PADD est la dernière ligne droite avant l'approbation du document de PLU dont le projet sera arrêté au conseil municipal de juillet 2025.

Il est rappelé que le PLU est un document soumis aux textes législatifs et documents d'urbanisme du territoire (ex : SCOT). Ces documents donnent des orientations que la commune doit respecter, notamment par exemple en matière de perspectives d'évolution démographique. La commune doit suivre ce cadre obligatoire et rendre compatible son PLU avec les documents en vigueur.

Le PADD est structuré en trois orientations :

Orientation n°1 : Orgon, porte d'entrée des Alpilles, avec un patrimoine agricole, naturel et paysager à préserver

- Préserver le potentiel des terres agricoles
- Préserver le patrimoine naturel et paysager

Orientation n°2 : Un développement urbain recentré sur le village

- Organiser le développement de la commune avec des perspectives de population autour de 3 000 habitants à l'horizon 10 ans
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements
- Favoriser le renouvellement urbain
- Promouvoir des formes urbaines innovantes, moins consommatrice d'espace
- Poursuivre le développement économique route d'Eygalières
- Faire du secteur de la Gare un Pôle d'Echange Multimodal (PEM)

Orientation n°3 : Un cadre de vie de qualité à conserver

- Maintenir l'identité du centre ancien
- Permettre le développement d'équipements publics sur le secteur « Saint-Roch »
- Organiser le réseau de voirie et favoriser les modes de déplacements doux
- Mettre à niveaux les réseaux

Trois projets importants sont à retenir :

- Le développement du secteur Saint-Roch : volonté de déplacer des équipements publics (écoles) et de produire une soixantaine de logements, dont 30% de logements sociaux.
- La Zone d'Activités Economiques (ZAE) : route d'Eygalières, projet porté par Terre de Provence Agglomération.
- Site de la gare : projet de développer un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).

Après cet exposé, le Maire déclare le débat ouvert :

Laurent GAUDIN : Concernant le projet de PEM sur le secteur de la gare, comment va s'articuler la circulation ?

Monsieur le Maire : Aujourd'hui, nous sommes encore au tout début du projet. Une première enveloppe de 125 000,00€ a été votée par Terre de Provence pour procéder aux études qui détermineront ce qu'il sera possible ou non de réaliser sur ce site. On ne maîtrise pas le foncier (des parcelles appartiennent à Omya, à la SNCF et à la commune). La volonté est d'augmenter la desserte de la gare en termes de train, mais également de prévoir des bus afin de pouvoir proposer des correspondances bus-train. Il est aussi projeté de prévoir un parking de covoiturage et une aire d'accueil des camping-cars.

Nous avons également la volonté de travailler sur une partie du parking, de désimperméabiliser une grande partie des surfaces goudronnées.

En outre, lors du dernier conseil municipal, l'équipe a acté les travaux de prolongement de la piste cyclable en bord de Durance, réalisée par le SMAVD. Cette piste cyclable va passer à côté du PEM. Une seconde piste va être réalisée par le Département 13 (prolongement de la voie verte qui suit la voie ferrée de Barbentane à Plan d'Orgon) : elle va passer par le collège Mont-Sauvy et se poursuivre jusqu'à la gare.

Philippe ZUCHELLI : Il faudra faire attention à l'accès des bus au niveau de la gare.

Monsieur le Maire : le Département 13 a prévu des aménagements sur la D7n pour améliorer l'accès à la gare. Il faudra peut-être envisager un rond-point d'accès après la sortie d'ORGON direction Sénas (après le restaurant Bellevue).

Laurent GAUDIN : Est-ce que d'autres activités pourront s'implanter dans le secteur ?

Monsieur le Maire : Les avis divergent à ce sujet. Dans l'hypothèse où la commune ou Terre de Provence deviendrait propriétaires du foncier, est-ce que des terrains pourraient être cédés à des commerçants ? Est-ce que des activités pourraient s'implanter sur le parking ?

Angélique CLARETON : Il faudra veiller à ne pas créer une deuxième zone d'activités sur le territoire communal, et ne pas faire concurrence aux commerçants existants.

Philippe ZUCHELLI : Avons-nous des informations de la SNCF sur ses objectifs pour la zone et le bâtiment ?

Monsieur le Maire : La SNCF souhaiterait rouvrir le bâtiment de la gare et l'exploiter. Il pourrait y avoir un commerce de location de vélos.

Jérôme BRANCHU : Il faudra porter une réflexion et une attention particulière à l'accès à la gare depuis le centre de la ville. La route est très dangereuse pour les personnes qui se déplacent à pied, il n'y a pas de trottoir, ni d'endroit pour se protéger des voitures.

Nathalie PESTIAUX : Est-ce qu'une surveillance est prévue sur la zone de la gare, notamment pour l'espace de co-voiturage ?

Monsieur le Maire : Effectivement, si le secteur est fréquenté, il faudra installer des dispositifs de sécurité adéquats, comme des caméras de vidéoprotection.

Alain BRONDINO : Est-ce qu'on ne peut pas craindre une concurrence entre les activités du PEM, la ZAE et les entreprises déjà installées le long de la route de Sénas ?

Monsieur le Maire : Le projet de ZAE ne se réalisera pas avant 7-8 ans. La compétence économique est portée par Terre de Provence. La ZAE d'Orgon est prévue dans le planning de Terre de Provence, à condition que le PLU soit approuvé. C'est pour cette raison que la zone a été inscrite au niveau du PLU en « zone fermée ». Cela permet également d'économiser de la consommation d'espace. L'idée principale de la ZAE est d'apporter des emplois sur la commune. On s'est aperçu, qu'à Orgon, les gens travaillent majoritairement à l'extérieur. Cette zone d'activités va pouvoir créer des emplois sur le territoire.

Les 3 sujets (PEM, ZAE et entreprises route de Sénas) sont complémentaires. Le PEM ne connaîtra pas une activité économique qui concurrencera les autres. La pose de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) pour les entreprises installées le long de la route de Sénas va permettre de protéger les entreprises existantes. Il n'y aura pas d'entreprises nouvelles. Le STECAL est un système dérogatoire pour permettre aux entreprises existantes de s'agrandir légèrement si besoin, même si elles sont zone agricole, en fonction des aléas risque feu de forêt et ruissellement.

Angélique CLARETON : Monsieur Robert RIEUX, qui n'a pas pu être présent à cette séance, voudrait savoir si le PLU va imposer de nouvelles règles (avantages et contraintes) pour les jeunes agriculteurs qui veulent s'implanter sur le territoire communal ?

Monsieur le Maire : Il existe une réglementation pour chaque zone du PLU, c'est le règlement du PLU. Dans la nouvelle version du PLU, le zonage des zones agricoles et naturelles n'a quasiment pas été modifié. Le PLU ne va pas rajouter de contraintes à celles déjà en place actuellement.

Eric KUHN : Le PADD mentionne le comblement des dents creuses à l'intérieur de la ville. Qu'est-il prévu en termes de stationnement ? Si on augmente la densité à l'intérieur du centre-ville, on va augmenter les problèmes de parking.

Monsieur le Maire : Il est prévu dans le PLU que toute construction nouvelle soit accompagnée de deux places de parking. Il va falloir également modifier et repenser certaines zones du village. Il est prévu de refaire certains aménagements de voirie et de créer de nouveaux parkings.

Eric KUHN : Avons-nous envisagé une déviation pour les voitures qui ne font que traverser le village sans s'arrêter ?

Graziella THURIN : Une déviation serait une bonne chose, les voitures qui ne font que traverser roulent très vite et cela est dangereux.

Jean-Louis DEVOUX : Un projet de déviation avait été prévu il y a 30 ans en bord de l'autoroute mais n'a jamais vu le jour.

Eric KUHN : Lors du premier PADD, il était initialement prévu de produire uniquement des logements au secteur Saint-Roch. Est-ce que la modification de la zone en y intégrant des équipements publics a été acceptée par les services de l'Etat ? Quelles seront les contraintes ?

Monsieur le Maire : A ce stade, il est impossible de connaître les contraintes du déplacement des écoles. Une étude environnementale est en cours d'élaboration dans le cadre du PLU. Des études d'impact opérationnelles seront nécessaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Il semble que la zone mixte logements/équipements publics ne pose pas de problème.

Graziella THURIN : Pourquoi prévoir autant de logements sociaux (30%) sur ce secteur ?

Jean-Louis DEVOUX : Même si la commune n'est pas concernée par la loi SRU (population inférieure à 3 500 habitants), il existe actuellement très peu de logements sociaux sur le territoire.

Alain BRONDINO : Il faut créer des logements sociaux pour rattraper le retard et ne pas payer d'amende le jour où la commune sera soumise à la loi SRU.

Laurent GAUDIN : Est-ce que le PLU va avoir une incidence sur la pose de panneaux photovoltaïques ?

Monsieur le Maire : Il y a certaines zones du PLU où il a été possible d'interdire la pose de panneaux photovoltaïques (dans les périmètres protégés), comme le centre ancien. Aujourd'hui, les demandes sont soumises à avis de l'ABF.

Angélique CLARETON : Le zonage est parfois surprenant. Des zones protégées sont proches de l'autoroute, l'ABF s'oppose alors à la pose de panneaux photovoltaïques.

Eric KUHN : Qu'en est-il des activités hôtelières dans les zones agricole et naturelle ? Est-ce qu'il est prévu des zones tampons de sécurité en cas de feu de forêt ?

Monsieur le Maire : Sur la zone Saint-Roch, une zone tampon est prévue en cas de feu de forêt et pour respecter le couloir de circulation des chauves-souris. La circulation devra aussi être réfléchi avec un bouclage sur secteur pour créer deux accès.

Pour les activités d'hébergements touristiques, de manière générale à l'échelle de la commune le PLU ne permet pas d'évolution des structures existantes du fait de la présence du risque feu de forêt. Il sera impossible d'augmenter les capacités d'accueil actuelles. Le PLU n'a pas pour vocation de régulariser des situations actuelles où les gérants veulent agrandir leurs hébergements coûte que coûte.

Laurent GAUDIN : Est-ce que les habitations (et non les établissements touristiques) pourront s'agrandir dans les zones agricoles et naturelles ?

Monsieur le Maire : le PLU prévoit des extensions mesurées pour les habitations existantes, sans création de nouveau logement. La commune ne restreint pas les extensions/créations pour le plaisir : c'est le risque feu de forêt qui prime dans la réflexion.

Eric KUHN : Qu'en est-il des ressources en eau potable si on augmente le nombre de logements sur la commune ?

Monsieur le Maire : Le point de captage actuel qui se trouve au niveau de la gare n'est pas protégé. La Régie des Eaux de Terre de Provence, qui détient la compétence eau et assainissement, a prévu un bouclage avec Plan d'Orgon. Il est évident que tous les projets d'aménagement ont un impact sur les réseaux et les services publics.

Alain BRONDINO : Est-ce qu'il est prévu une gestion des activités du Lac de Lavau dans le PLU ?

Monsieur le Maire : Le Lac est dans la Directive Paysagère des Alpilles et est concerné par le risque feu de forêt. Il n'y a donc pas de possibilité d'agrandir la zone ou étendre les activités sur ce site. A titre informatif, des travaux ont été réalisés pour l'assainissement du camping en ce début d'année. La canalisation qui longeait le lac depuis le camping et menaçait de se déverser dans le lac a été déplacée au niveau de la route.

Eric KUHN : Est-ce que le PLU va gérer la destination des nouvelles constructions ? Exemple : limiter les résidences secondaires au profit des résidences principales ?

Monsieur le Maire : Le PLU ne peut pas contraindre à ce niveau. Nous n'avons pas de pouvoir sur la destination d'un bien. Il n'existe pas d'outil pour orienter vers la résidence principale.

Nathalie PESTIAUX : Il existe des taxes spécifiques pour les résidences secondaires, comme la taxe d'habitation.

Angélique CLARETON : Quelles sont les conséquences de la loi Climat et Résilience sur notre PLU ?

Monsieur le Maire : La loi Climat et Résilience impose que la consommation d'espace d'une commune entre 2020 et 2030 soit inférieure de moitié à la consommation d'espace exécutée entre 2010 et 2020. Pour Orgon, la commune a consommé 9ha entre 2010 et 2020 ; elle ne pourra donc consommer que 4,5ha entre 2020 et 2030.

Jean-Louis DEVOUX : Cette loi est injuste car les communes qui ont beaucoup consommé entre 2010 et 2020 vont encore pouvoir consommer de l'espace de 2020 à 2030. Alors que les communes comme Orgon, qui ont déjà fourni des efforts depuis 2010, sont pénalisées.

Monsieur le Maire : Si on comptabilise la zone Saint-Roch, le PEM et la ZAE, nous dépassons les 4,5ha de consommation d'espace. C'est pour cette raison que nous travaillons à ce que le PEM ne soit pas imputé à la commune : c'est un projet intercommunal.

Jérôme BRANCHU : Dans les projets de Saint-Roch, sait-on ce que va devenir l'ancienne école si les services publics sont déplacés ?

Monsieur le Maire : Nous n'en sommes pas encore à ce stade de réflexion. Il pourra y avoir des activités, des logements... Il n'y a rien de figé à ce stade.

Graziella THURIN : Nous avons fait le tour des grands projets mais j'aurais souhaité évoquer en détail chaque zone du PLU et les changements qui vont s'opérer.

Monsieur le Maire : Cette partie concerne le règlement de zonage du PLU et non le PADD. Nous pourrions en discuter lors de l'arrêt du PLU prévu en juillet. Les documents de préparation du PLU sont à la disposition des élus au service Urbanisme.

Toutes les questions ayant été épuisées, Monsieur le Maire propose de clore le débat.

Les membres du Conseil Municipal prennent acte de la tenue ce jour, au Conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L I 53- I 2 du code de l'urbanisme. La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

Les membres du Conseil Municipal autorisent Monsieur le Maire à surseoir à statuer, conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme et dans les conditions de délai prévues à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Délibération 021_2025 : Candidature au projet d'Atlas de la Biodiversité Communale

Le Parc Naturel Régional des Alpilles a proposé à la commune d'Orgon de faire partie des 3 communes candidates (avec Lamanon et Sénas) pour les prochains Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), qui seront présentés au financeur OFB en juin 2025.

Il s'agit d'un appel à projet avec un comité de sélection qui rendra son verdict durant l'été 2025.

Cette démarche converge avec la mise en œuvre de la charte du PNRA et concerne des actions d'améliorations de connaissance de la biodiversité, d'animations, de sorties et visites organisées et d'ateliers de travail et de concertation afin de faire émerger un programme d'action communale en faveur de la biodiversité qui pourra être labelisé par le dispositif « Territoire Engagé pour la Nature » (TEN).

Les travaux vont se dérouler sur trois années (2025 à 2028), et seront pilotés et financés par le PNRA (avec des financements de l'OFB).

Il est attendu de la commune qu'elle s'engage à verser un auto-financement de 2 000 euros par an sur les trois ans du projet (2025 à 2028), soit un montant total de 6 000 euros pour l'ensemble du projet.

Mme G. THURIN demande si le montant de 6 000,00€ sur la totalité de la période est réellement justifié.

Mme A. CLARETON indique qu'elle trouve le montant élevé et interroge sur la finalité du projet et les bénéfices pour la commune.

Il est procédé au vote :

Contre : CLARETON A. BRONDINO A. PESTIAUX N. DEVOUX J.-L. BRANCHU J. THURIN G. LARELLE K. SOUAIFI R. DEVOUX S. RIEUX R. THOMAS N. ESTELLON M.-F.

Abstentions : ZUCHELLI P. GAUDIN L. KUHN E. MICHEL L.

Pour : MAZELI S. PORTAL S.

Clôture de la séance à 21h45

Le Prochain conseil municipal est prévu en 12/05/2025.

Le secrétaire de séance



Le Maire

